



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Gayrimenkul

8 Adet Konut

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2022REV952 / Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 19.04.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 İç Kapı No:1 Başakşehir/İstanbul

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan **“8 Adet Konut”**un toplam pazar değerine yönelik **2022REV952** no.lu 13.01.2023 tarihinde hazırlanan 19.04.2023 tarihinde revize edilen değerlendirme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, 28.011,63 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 644,40 m² ve 2.944,61 m² arsa üzerinde 102 m² brüt kapalı alandan oluşan toplamda 8 adet konuttur. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	
Değer Tarihi	31.12.2022
Rapor Tarihi	13.01.2023
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023
Pazar Değeri	20.267.700.-TL Yirmimilyonikiyüztmışyedibinyediyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ile 01.09.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye Yardım Eden
Meltem ESKİ**

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	45

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmadığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma, taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad Onurkent Defne Blok No:4 Daire: 34, 36, 38, 40 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Hanımeli Blok No: 8B Daire:2 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Hanımeli Blok No: 8C Daire:1 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Begonya Blok No: 12A Daire:2 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Gülbahçe Sokağı Onurkent Zencefil Blok No:4 Daire:1 Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 64 Blok, 34, 36, 38, 40 no.lu bağımsız bölümler İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 65B Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 65C Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 67A Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 576 ada 4 no.lu parsel, 166 Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	552 ada 7 no.lu parsel: 28.011,63 m ² 576 ada 4 no.lu parsel: 2.944,61 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı Avan Projeye Göre Yençok: 10 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 40 (64 Blok) 14 (65B Blok) 14 (65C Blok) 13 (67A Blok) 40 (166 Blok)	Yapım yılı: 2014 (64 Blok iskan belgesine göre) 2002 (65 ve 67 Blok ruhsat belgesine göre) 2019 (166 Blok iskan belgesine göre)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8 (64 Blok) 6 (65B Blok) 6 (65C Blok) 5 (67A Blok) 9 (166 Blok)	Yol kotu altı kat sayısı: 2 (64 Blok) 2 (65B Blok) 2 (65C Blok) 2 (67A Blok) 2 (166 Blok)
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
İNDİRGEME ORANI	%4,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~25 Yıl	
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	24.750-30.500 TL/m ²	
BİRİM KİRA DEĞERİ	81-100 TL/m ² /ay	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2022	
RAPOR TARİHİ	13.01.2023	
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.267.700.-TL	

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.



BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV952 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 64 Blok, 34, 36, 38, 40 no.lu bağımsız bölümler; 65B Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm; 65C Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm; 67A Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm ve 576 ada 4 no.lu parsel, 166 Blok, 1 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Meltem ESKİ (Lisans No: 902940) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 19.04.2023 tarihinde raporu revize etmişlerdir. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ile 01.09.2022 tarihli ek protokole bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri ile 01.09.2022 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 552 ada 7 no.lu parsel, 64 Blok, 34, 36, 38, 40 no.lu bağımsız bölümler; 65B Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm; 65C Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm; 67A Blok, 2 no.lu bağımsız bölüm ve 576 ada 4 no.lu parsel, 166 Blok, 1 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma, taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 İç Kapı No:1 Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

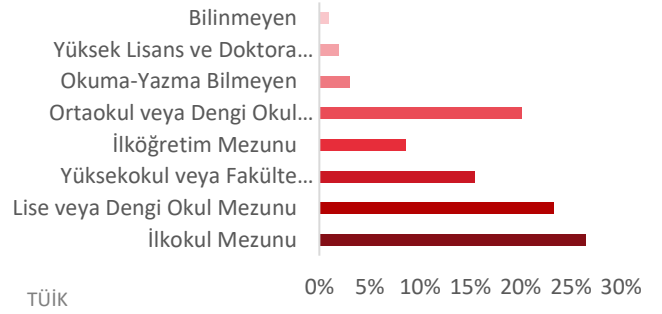
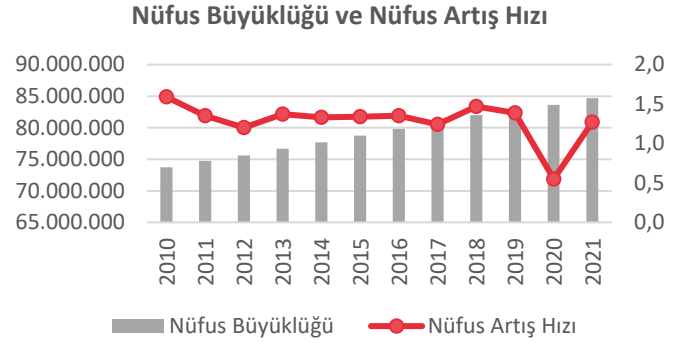
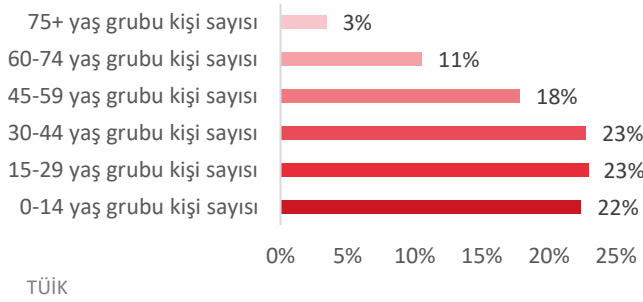
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

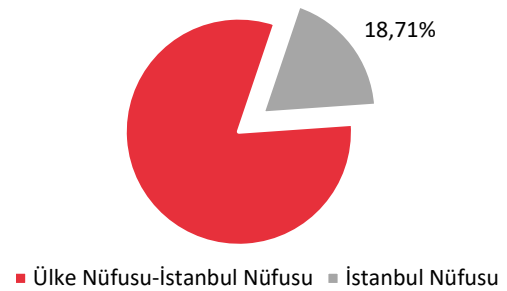
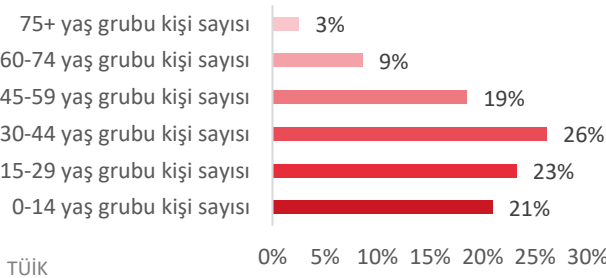
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

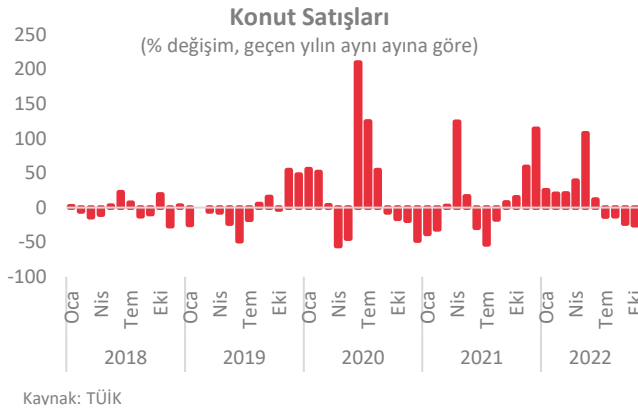
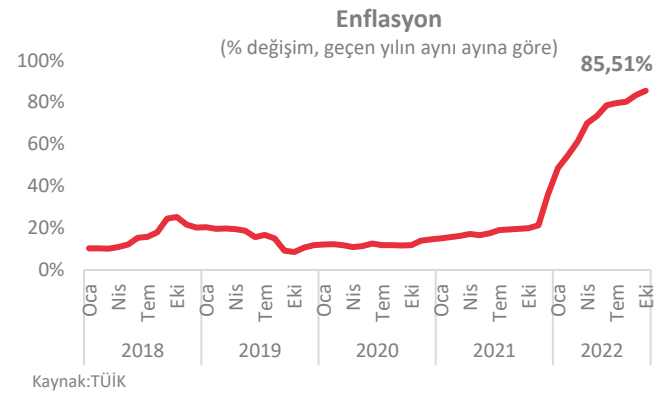
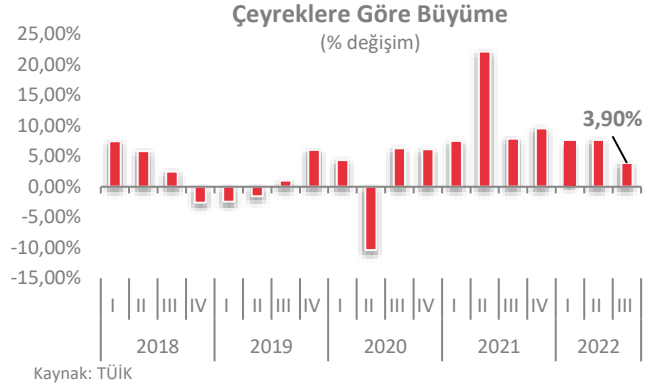
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



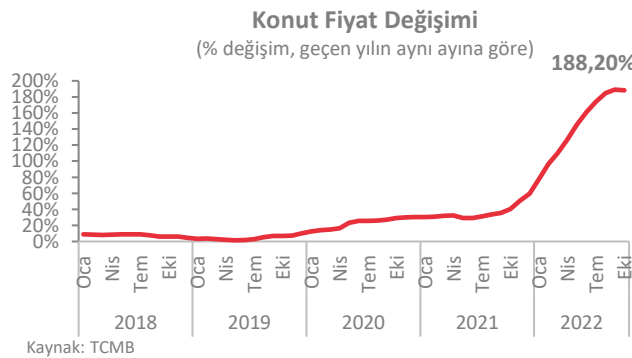
2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.

Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Konut satışları Kasım ayında yıllık %34,1 gerileyerek 117.806 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz ay ipotekli satışlar %57,7 gerileyerek 16.655 adet olurken diğer satışlar %27,5 düşerek 101.151 adet olmuştur. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı ise bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37.380 olmuştur. Böylece toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 olmuştur. İkinci el konut satışlarındaki yıllık azalış da %34,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Öte yandan yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6.083 olmuştur.



Türkiye genelinde konut fiyatları Ekim ayında yıllık %188,2 artış kaydetmiştir. Böylelikle sınırlı da olsa 1,5 yıldır yıllık konut fiyat artışında ilk kez yavaşlama izlenmiştir. Enflasyondan arındırılmış (reel) artış ise %56,3 oranında gerçekleşmiştir. Üç büyük il içinde en yüksek artış %204,6 ile İstanbul'da yaşanırken en düşük artış ise %186,4 ile İzmir'de kaydedilmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılarak aylık değişime bakıldığında konut fiyatlarının bir önceki aya göre %5,36 artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Başakşehir			
Mahallesi	İkitelli-2			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	552			
Parsel No	7			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Blok Tamam 5 Blok Natamam 11 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası			
Blok No	64			
Kat No	7	7	Çatı	Çatı
Bağımsız Bölüm No	34	36	38	40
Bağımsız Bölümün Niteliği	Konut	Konut	Konut	Konut
Arsa Pay/Payda	75/28012	75/28012	44/28012	44/28012
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	28.011,63 m ²			
Malik / Hisse	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam			

İli	İstanbul			
İlçesi	Başakşehir			
Mahallesi	İkitelli-2			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	552		576	
Parsel No	7		4	
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Blok Tamam 5 Blok Natamam 11 Bloktan Oluşan Betonarme Apartman ve Arsası			Üç Bloklulu Betonarme Bina ve Arsası
Blok No	65/B	65/C	67/A	166
Kat No	Bodrum	Bodrum	Bodrum	1. Bodrum
Bağımsız Bölüm No	1	2	2	1
Bağımsız Bölümün Niteliği	Konut	Konut	Konut	Konut
Arsa Pay/Payda	61/28012	61/28012	75/28012	41/2945
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	28.011,63 m ²			2.944,61 m ²
Malik / Hisse	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.01.2023 tarih, saat 10:49, 10:50, 10:51 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

64 Blok 34, 36, 38, 40 no.lu bağımsız bölümler, 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü) (11.10.2022 tarih ve 41061 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (28.09.2021 tarih ve 33292 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29.06.2020 Sayı: 464414 (30.06.2020 tarih ve 15457 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (18.06.2015 tarih ve 11740 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (03.04.2015 tarih ve 5833 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (28.11.2014 tarih ve 19349 yevmiye no ile)
- Kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmiştir. (02.10.2014 tarih ve 15982 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 21.11.2011 (05.12.2011 tarih ve 12929 yevmiye no ile)

64 Blok 36 ve 40 no.lu bağımsız bölüm, 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %28 değişken faizle, 2. dereceden, F.B.K. vadeli, 30.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih ve 31096 yevmiye no ile)

64 Blok 36 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 1.050.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 399 yevmiye no ile)

64 Blok 40 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 870.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 398 yevmiye no ile)

65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: Aynı Sermaye) Tarih: 29.11.2018 Sayı: 243154 (03.12.2018 tarih ve 29691 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Bakırköy 7. Asliye Mahkemesi'nin 18.06.2018 tarih 2017/1077 esas sayılı bilirikişi raporu ve Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2017/1077 esas 2018/517 karar sayılı mahkeme kararına göre 280.000 TL bedelle Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi lehine aynı sermaye belirtmesi.) Tarih: 18.06.2018 Sayı: 2017/1077 Esas: 2018/517 karar no (01.11.2018 tarih ve 26996 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 795.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 410 yevmiye no ile)

65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 795.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 396 yevmiye no ile)

67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 855.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 401 yevmiye no ile)

166 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü) (11.10.2022 tarih ve 41061 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.05.2019 tarih ve 11294 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (28.07.2015 tarih ve 14589 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 14.02.2012 (24.02.2012 tarih ve 2063 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: İfrazın iptal edildiğine dair kesinleşmiş mahkeme kararı vardır) Tarih: 21.02.2011 Sayı: 5324 (07.03.2011 tarih ve 2524 yevmiye no ile)
- S.S. İkitelli Onurekent Yapı Koop. Birliği'ne tahsis edildi. (04.08.2006 tarih ve 13174 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Cins değişikliği ilişik kesiği) Tarih: 01.01.1900 Sayı:- (Bila tarih ve bila yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 780.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 408 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %28 değişken faizle, 2. dereceden, F.B.K. vadeli, 10.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih ve 31095 yevmiye no ile)

3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Başakşehir İmar Müdürlüğü'nde 15.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekonu Önleme Bölgesi Onurkent Uygulama İmar Planı"

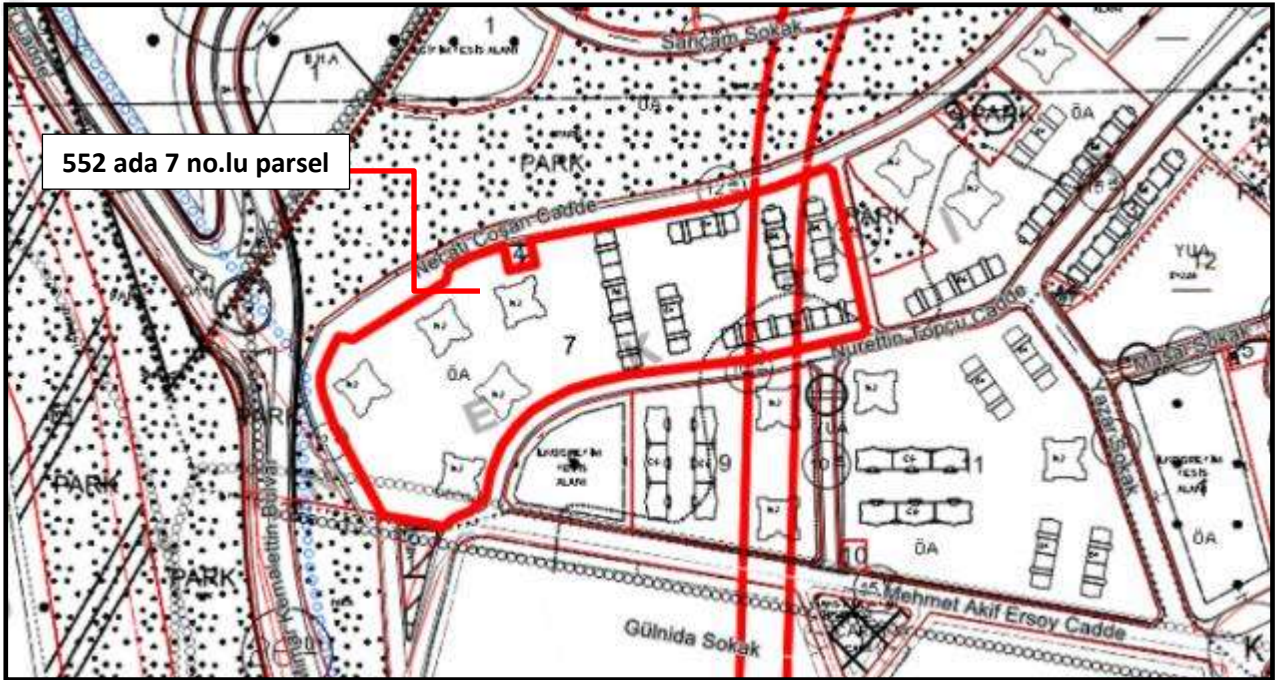
Plan Onay Tarihi: 03.06.2011

Lejandı: Konut Alanı

Plan Notları

- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Planda irtifa değeri serbest olarak belirlenmiş olan konut alanlarında, İstanbul Havalimanı Mania Planı limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle Yençok: 10 kat'tır.

- 2775 sayılı yasa kapsamında blok yapı düzeni uygulanacak konut alanlarında;
 - Plan üzerinde belirlenmiş olan blok düzenlemesine göre uygulama yapılacaktır.
 - Bloklar şematik olup kesin şekli vaziyet ve avan proje aşamasında belirlenecektir.
 - Belediye ve kooperatiflerin vereceği tip mimari proje uygulanacaktır.
 - Arazinin eğimine göre bloklarda kademelendirme yapılabilir.
 - Bloklar için geo teknik etütler yapıp, bu etütlere uygun olarak inşaat uygulaması yapılacaktır.
 - Plan üzerinde gösterilen blok tipleri lejantta belirtilen şekilde uygulanacaktır.
 - Blok yapı düzeni uygulanan parsellerde, bina cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkımlar, ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre belirlenecektir.
 - Mevcut binaların, zemin kat taban rs kotları su basman kotları olarak kabul edilecektir.
 - Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.
 - Çatı katı yapılabilir.
 - Çatı formu serbest olup ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulanacaktır.
- Konut alanlarında planda verilen yapılaşma koşullarında özel sosyal ve kültürel tesisler (yurt binaları), meslek edindirme kursları da yapılabilir.
- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.





3.4 Gayrimenkulün Yasal Belgeleri

Başakşehir Belediyesi'nden 16.12.2022 tarihinde temin edilen imar arşiv dosyasına göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

552 ada 7 parsel / 64 Blok 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	04.11.2009	6721	5.315,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal katlı bina ve 40 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.08.2002	1/12	117.813	Yeni Yapı	29 blok ve 1.016 adet konut için verilmiştir.
Yapı Kullanma İzni	11.11.2012	00142	5.315,00	Tadilat	2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal katlı bina ve 40 adet konut için düzenlenmiştir.

552 ada 7 parsel / 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	04.11.2009	6721	2.923,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal katlı 3 bloklu bina ve 52 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.08.2002	1/12	117.813	Yeni Yapı	29 blok ve 1.016 adet konut için verilmiştir.

552 ada 7 parsel / 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	17.01.2005	2003/209	2.858,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal katlı 2 bloklu bina ve 26 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	10.08.2002	1/12	117.813	Yeni Yapı	29 blok ve 1.016 adet konut için verilmiştir.

576 ada 4 no.lu parsel / 166 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	17.01.2005	2003/2 05	4.799,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katlı bina ve 36 adet konut için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	18.11.2011	11079	5.395,40	Tadilat	2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katlı bina ve 40 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	15.01.2004	1/23	4.799,00	Yeni Yapı	2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal katlı bina ve 36 adet konut için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	08.03.2019	120	5.395,40	Tadilat	2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katlı bina ve 40 adet konut için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu 552 ada 7 parsel, 64 Blok 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Cumhuriyet Mah. Cumhuriyet Cad. Beycenter No:16 Kat:3 D:23 Beylikdüzü/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Mimarca Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

Değerleme konusu 552 ada 7 parsel, 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup 10.08.2002 tarih ve 1/12 sayılı ruhsat belgesinde yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 576 ada 4 no.lu parsel, 166 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup 15.01.2004 tarih ve 1/23 sayılı ruhsat belgesinde "14.08.2003 tarih ve 21-8-03/864 sayılı Hukuk İşleri Müd. Yapı Denetim Gerekmez Yazısı" notu bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Defne Blok No:4 Daire: 34, 36, 38, 40 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Hanımeli Blok No: 8B Daire:2 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Hanımeli Blok No: 8C Daire:1 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. Onurkent Begonya Blok No: 12A Daire:2 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mah. Gülbahçe Sokağı Onurkent Zencefil Blok No:4 Daire:1 Başakşehir/İstanbul

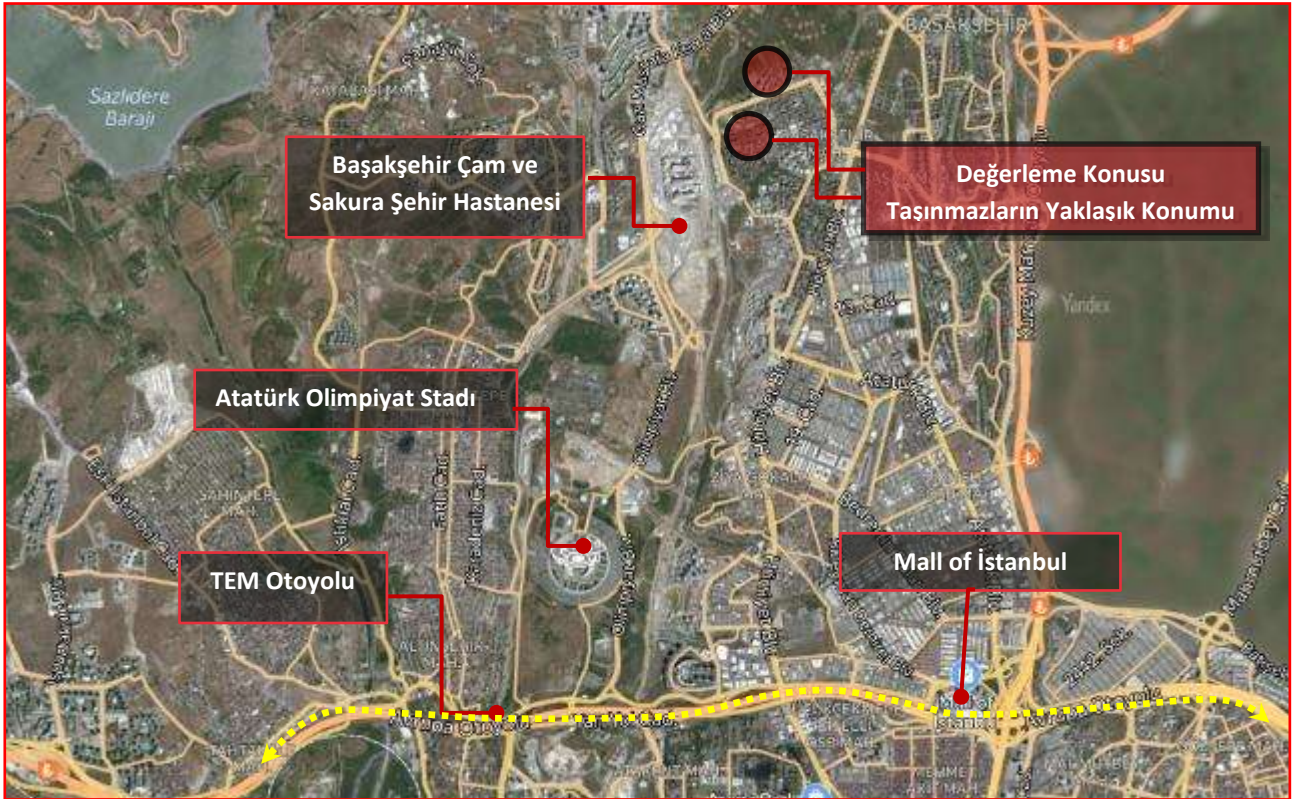
Değerleme konusu taşınmazlar Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Onurkent Sitesi içerisinde yer almaktadır.

Başakşehir ilçesi son dönemlerde İstanbul'un yeni yerleşim bölgelerinden biri olarak metropol genelinde ön plana çıkan ilçelerdendir. Özellikle İstanbul Havalimanı'nın faaliyete geçmesi ile birlikte bölgenin gelişim hızı ivme kazanmıştır. İlçe kapsamında yeni gelişimin planlandığı ve görüldüğü alanlarda genellikle yüksek yoğunluklu blokların yer aldığı konut yapılarının inşaatına izin verilmektedir. Bölgede çok sayıda, bilinirliği yüksek inşaat firmasının yer aldığı görülmekle birlikte, Emlak Konut Yatırım Ortaklığı ile sürdürülen projeler, bölgenin gayrimenkul sektöründeki belirleyici unsur olmaktadır. Bu kapsamda, üretilen konut projelerinde farklı ödeme imkanları ve inşaat güvencesi sunulmakla birlikte orta gelir grubu için de tercih edilirliliğin artırılması sağlanmaktadır.



Site bazlı yerleşim alanlarının bulunduğu bölgede, daha çok kendi içinde yaşayan güvenli ve içe dönük bir yerleşim anlayışı söz konusudur. Bu bağlamda, site içlerinde günlük ihtiyaçları karşılamaya yetecek kadar ticari fonksiyonlar yer alabilmektedir. Bölgede, site dışında gelişim göstermiş olan yoğun caddeler üzerinde de ticaret fonksiyonunun gelişmekte olduğu görülmektedir. Taşınmazlara yakın konumda olan Hürriyet Bulvarı, yoğun ticari aks olarak nitelendirilebilecek caddelerden biridir. Ancak, özellikle taşınmazların yakın çevresinde eski dönemlerde inşa edilmiş olan sanayi alanları bulunduğundan, konu bulvarın da bu kapsamda geliştiği ve sanayi odaklı ticaretin daha ön planda olduğu görülmüştür.

Taşınmazlara yakın konumda yer alan Kirazlı-Olimpiyat-Başakşehir Metro Hattı güzergahı kapsamında Ziya Gökalp Mahallesi Metro İstasyonu, taşınmazlara yürüme mesafesindedir. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu parsel çevresinde bulunan parsellerin mevcut durumda bir kısmı boş durumda iken bir kısmının üzerinde ise nitelsiz geçekonu yapıları bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
TEM Otoyolu	~1 km
Kuzey Marmara Otoyolu	~7,2 km
İstanbul Havalimanı	~30,7 km
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	~43,7 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

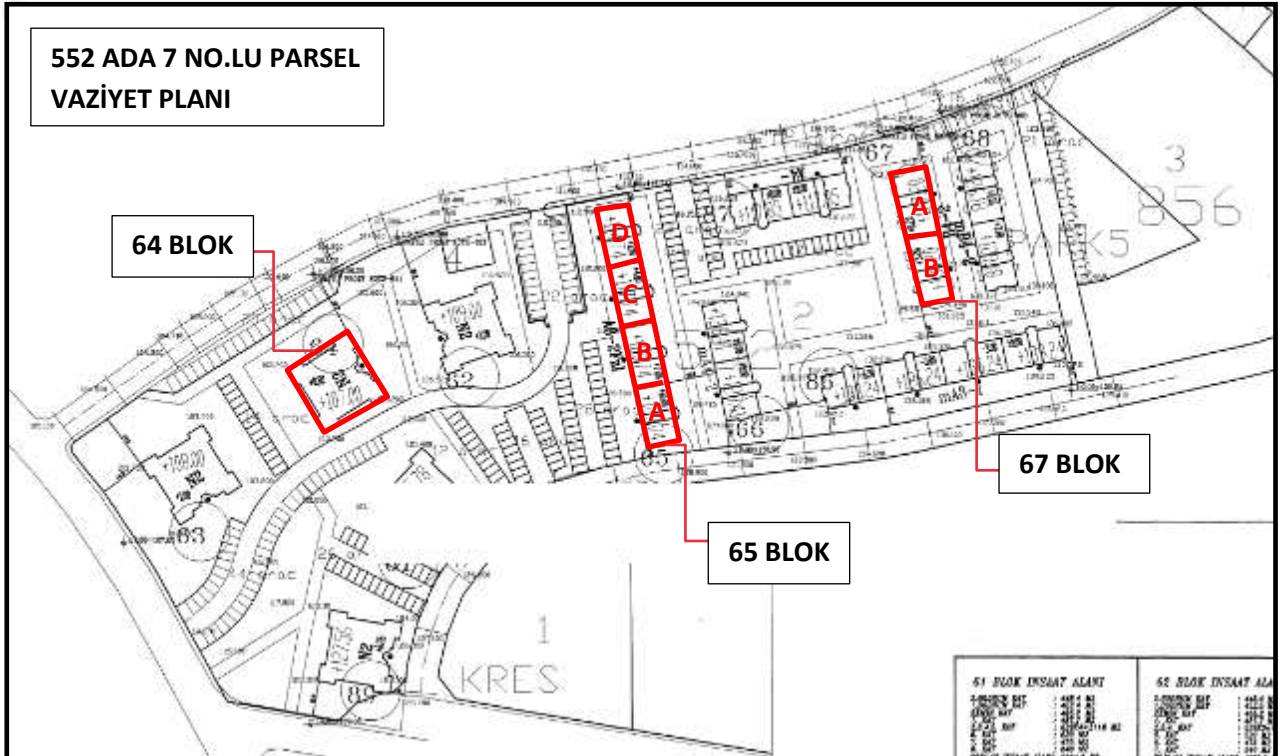
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

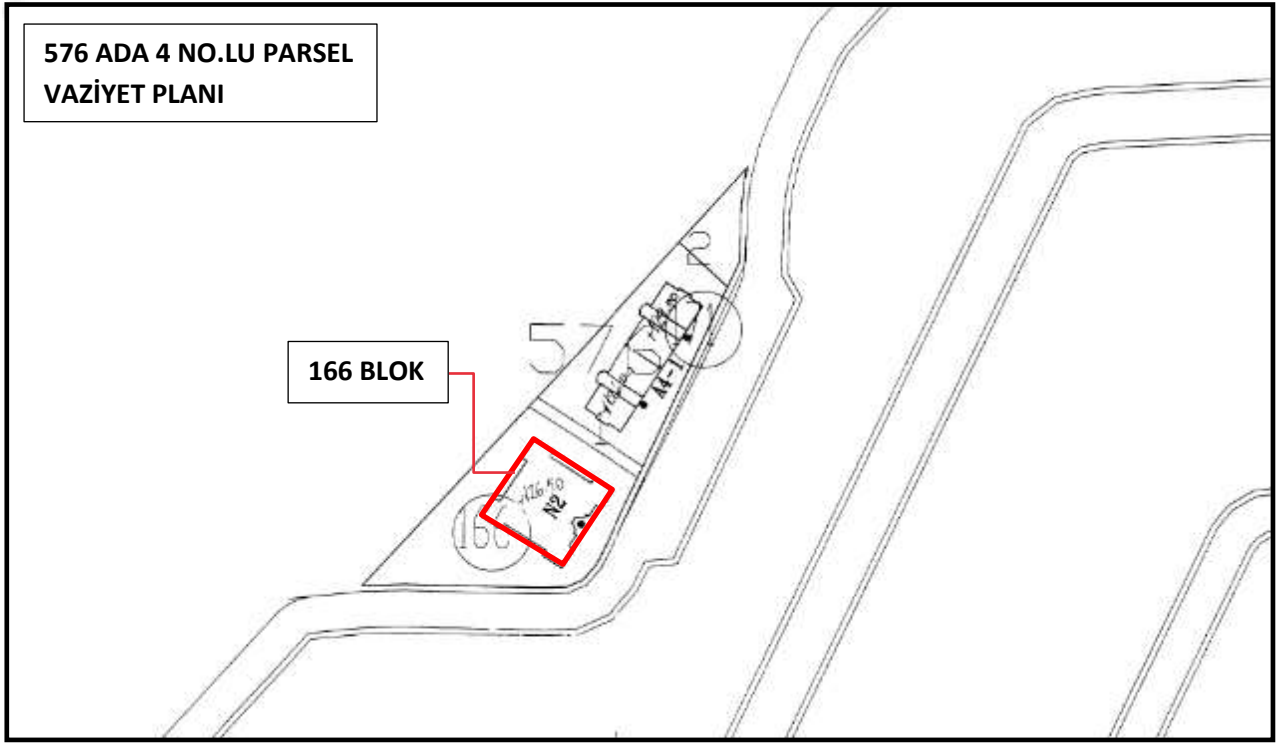
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi'nde konumlu Onurkent'te yer alan 64 Blok'un 7. normal katındaki 34 ve 36 no.lu bağımsız bölümler; 64 Blok'un çatı katındaki 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler; 65B Blok'un 1. bodrum katında yer alan 1 no.lu bağımsız bölüm; 65C Blok'un 1. bodrum katında yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm; 67A Blok'un 1. bodrum katında yer alan 2 no.lu bağımsız bölüm ve 166 Blok'un 1. bodrum katında yer alan 1 no.lu bağımsız bölümdür. Taşınmazlar tapu kayıtları ve onaylı mimari projelerine göre "Konut" olarak projelendirilmiştir.

Değerlemeye konu 64 Blok 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler; 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm; 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölümün üzerinde konumlandığı 552 ada 7 no.lu parsel 28.011,63 m² yüz ölçümüne sahip olup eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu 166 Blok 1 no.lu bağımsız bölümün üzerinde konumlandığı 576 ada 4 no.lu parsel 2.994,61 m² yüz ölçümüne sahip olup düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin belirli bir geometrik formu bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Onurkent betonarme karkas tarzda inşa edilmiş konut bloklarından oluşan bir konut sitesidir. Sitenin 552 ada 7 no.lu parsel üzerinde kalan bölümüne Necati Coşan Caddesi üzerinden giriş yapılabilmekte olup parselin Necati Coşan Caddesi'ne yaklaşık 400 metre, Nurettin Topçu Caddesi'ne yaklaşık 245 metre cepheleri bulunmaktadır. Sitenin 576 ada 4 no.lu parsel üzerinde kalan bölümüne Gülbahçe Sokak üzerinden giriş yapılabilmekte olup parselin Gülbahçe Sokak'a yaklaşık 130 metre cepheleri bulunmaktadır.





Değerlemeye konu 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümlerin bulunduğu 64 Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve kaloriferci yeri; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 4'er adet konut olmak üzere toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümlerin bulunduğu 64 Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 34 no.lu bağımsız bölüm 7. normal katta bina girişine göre sağ arka cephede; 36 no.lu bağımsız bölüm 7. normal katta bina girişine göre sol ön cephede; 38 no.lu bağımsız bölüm 8. normal katta bina girişine göre sağ arka cephede; 40 no.lu bağımsız bölüm 8. normal katta bina girişine göre sol ön cephede konumlanmaktadır.

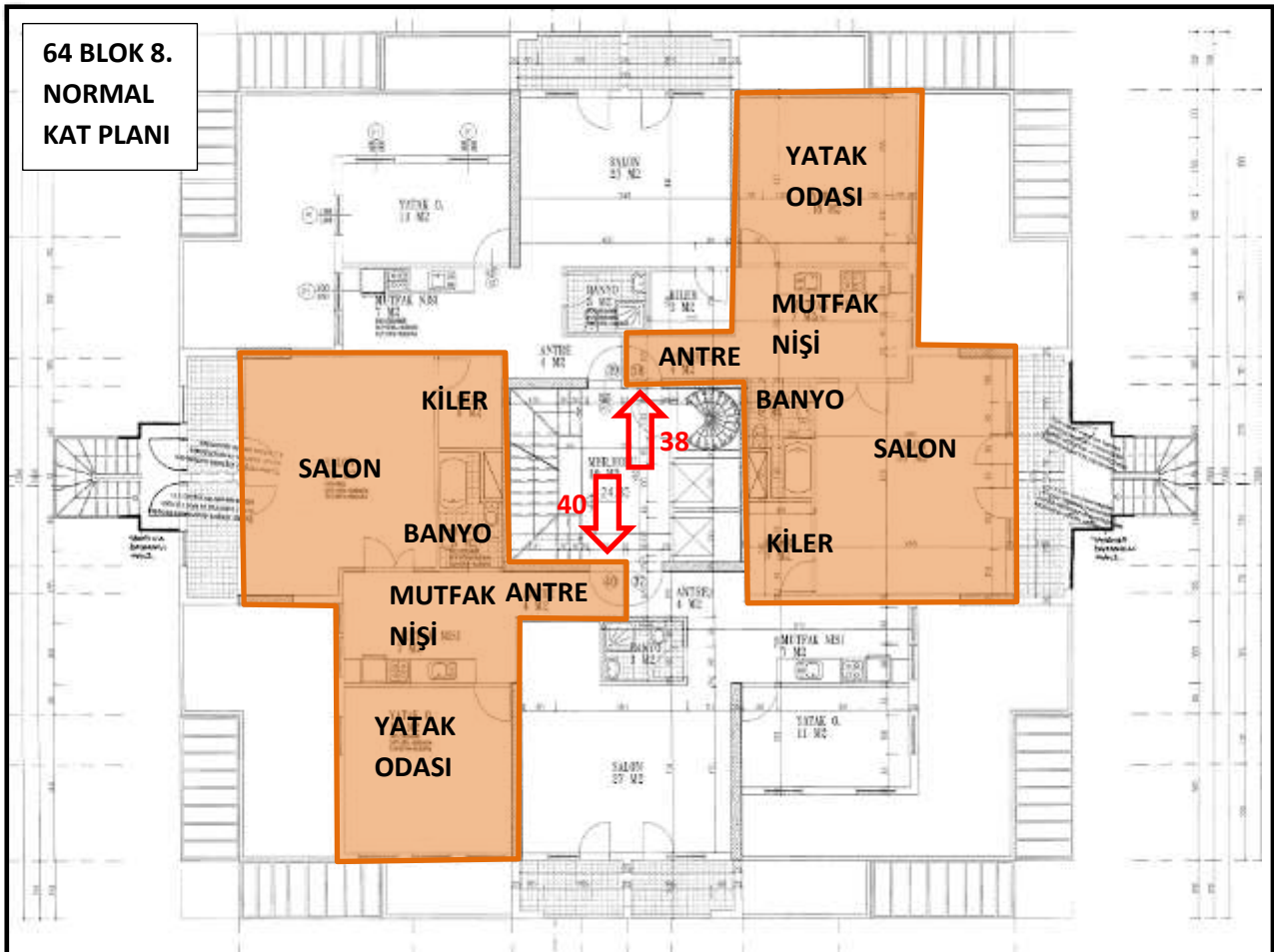
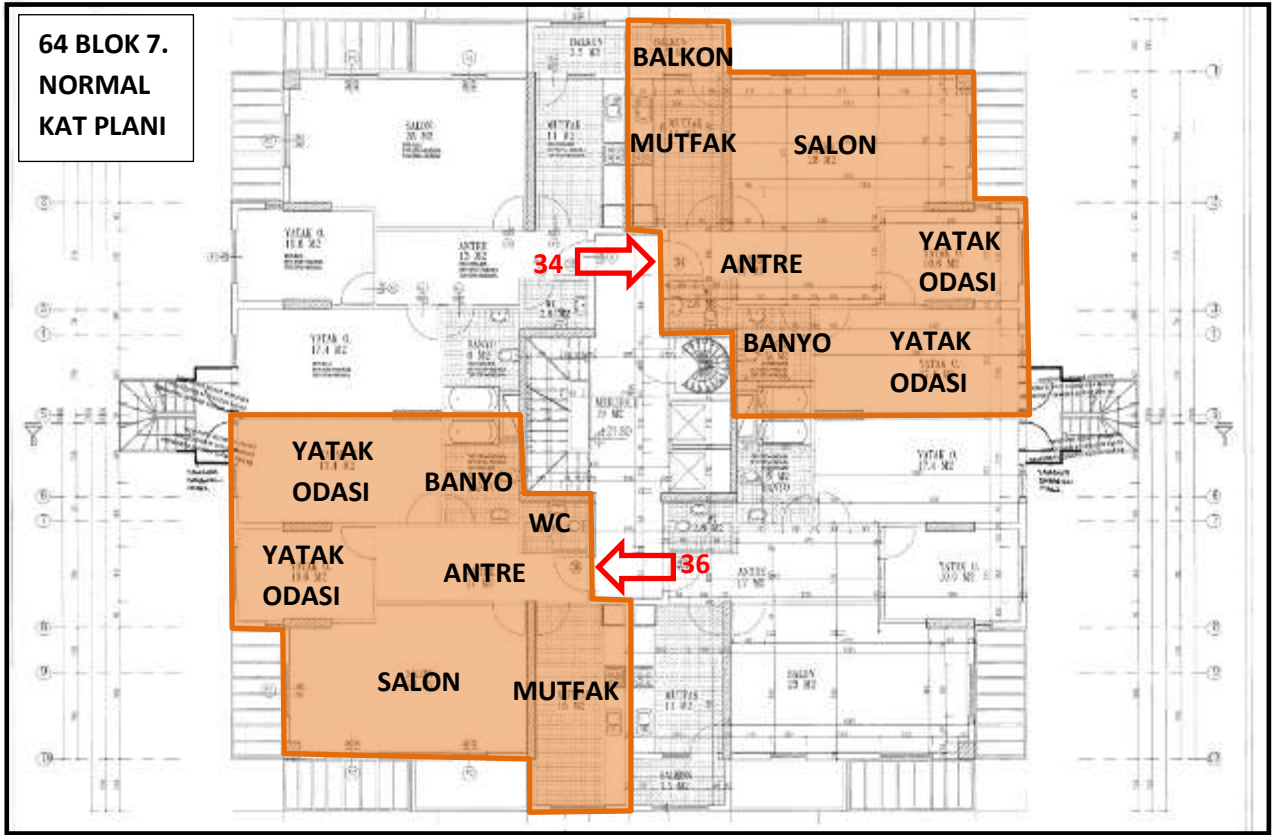
04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 34 no.lu bağımsız bölüm 109,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, banyo, antre, WC, salon, mutfak ve balkon mahallerinden oluşmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 36 no.lu bağımsız bölüm 109,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, banyo, antre, WC, salon ve mutfak mahallerinden oluşmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 38 no.lu bağımsız bölüm 74,20 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre antre, mutfak nişi, yatak odası, salon, kiler ve banyo mahallerinden oluşmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 40 no.lu bağımsız bölüm 74,20 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre antre, mutfak nişi, yatak odası, salon, kiler ve banyo mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazların kat planları ve mahallerin dağılımı aşağıdaki planlar üzerinde detaylıca sunulmuştur.

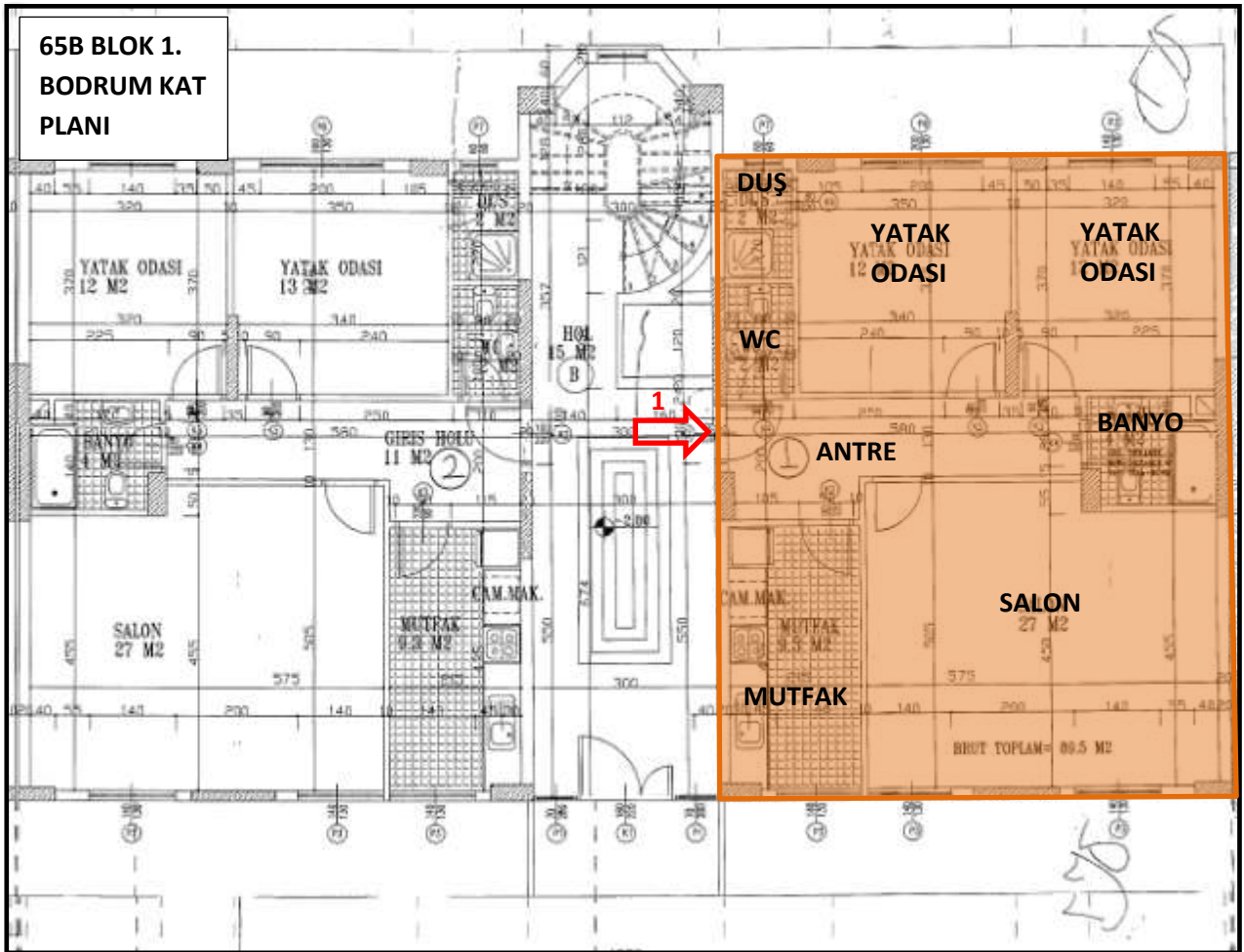


Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 65B Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve genel depo; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 2'şer adet konut olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 65B Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta bina girişine göre sağ cephede konumlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; 1 no.lu bağımsız bölüm 89,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, antre, duş, WC, banyo, mutfak ve salon mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazın kat planı ve mahallerin dağılımı aşağıdaki plan üzerinde detaylıca sunulmuştur.

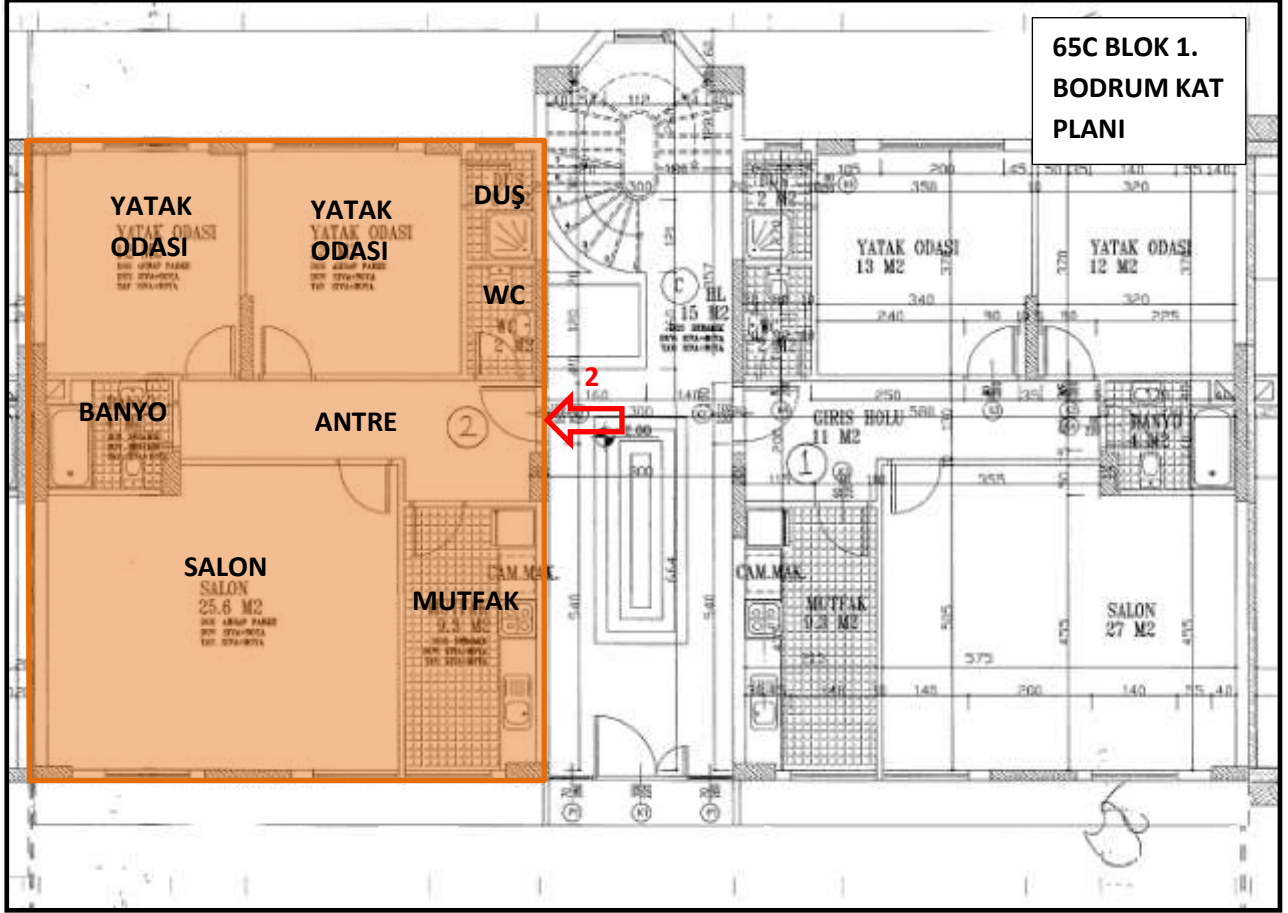


Değerlemeye konu 2 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 65C Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve genel depo; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 2'şer adet konut olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 65B Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta bina girişine göre sağ cephede konumlanmaktadır.

04.11.2009 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; 2 no.lu bağımsız bölüm 89,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, antre, duş, WC, banyo, mutfak ve salon mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazın kat planı ve mahallerin dağılımı aşağıdaki plan üzerinde detaylıca sunulmuştur.

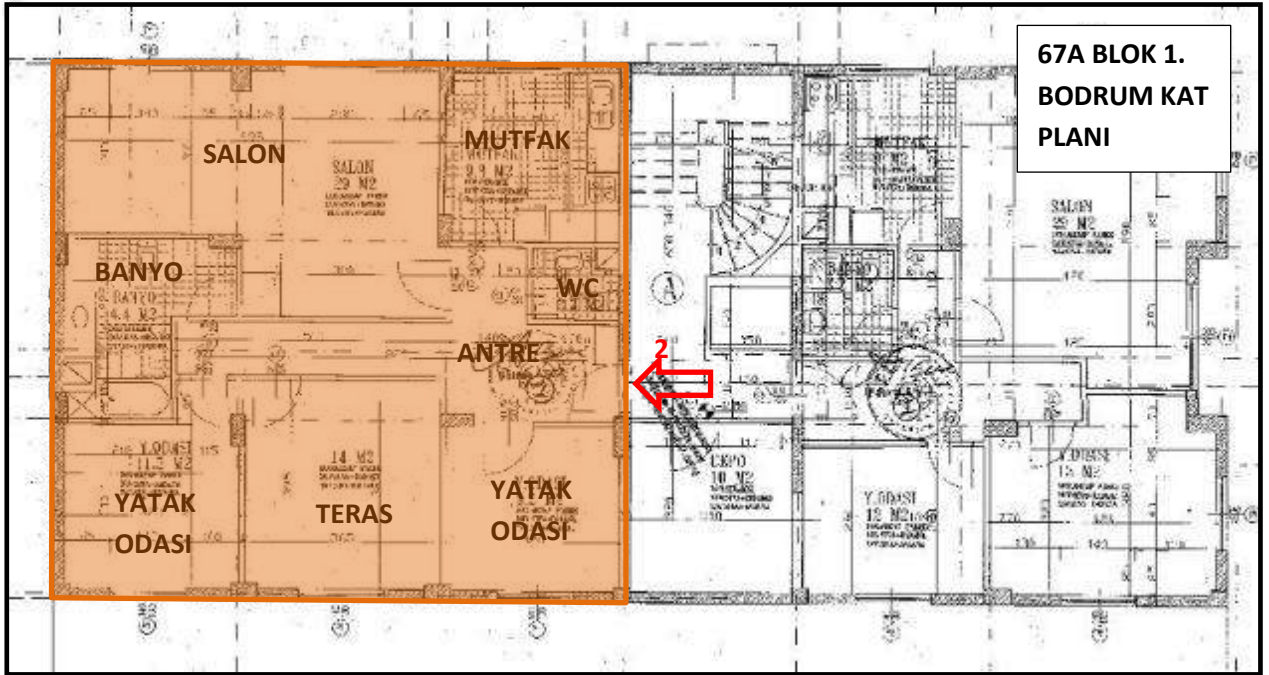


Değerlemeye konu 2 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 67A Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve 1 adet konut; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 2'şer adet konut olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

17.01.2005 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 2 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 67A Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 2 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta bina girişine göre sol cephede konumlanmaktadır.

17.01.2005 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; 2 no.lu bağımsız bölüm 100,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 adet yatak odası, banyo, teras, salon, mutfak, WC ve antre mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazın kat planı ve mahallerin dağılımı aşağıdaki plan üzerinde detaylıca sunulmuştur.

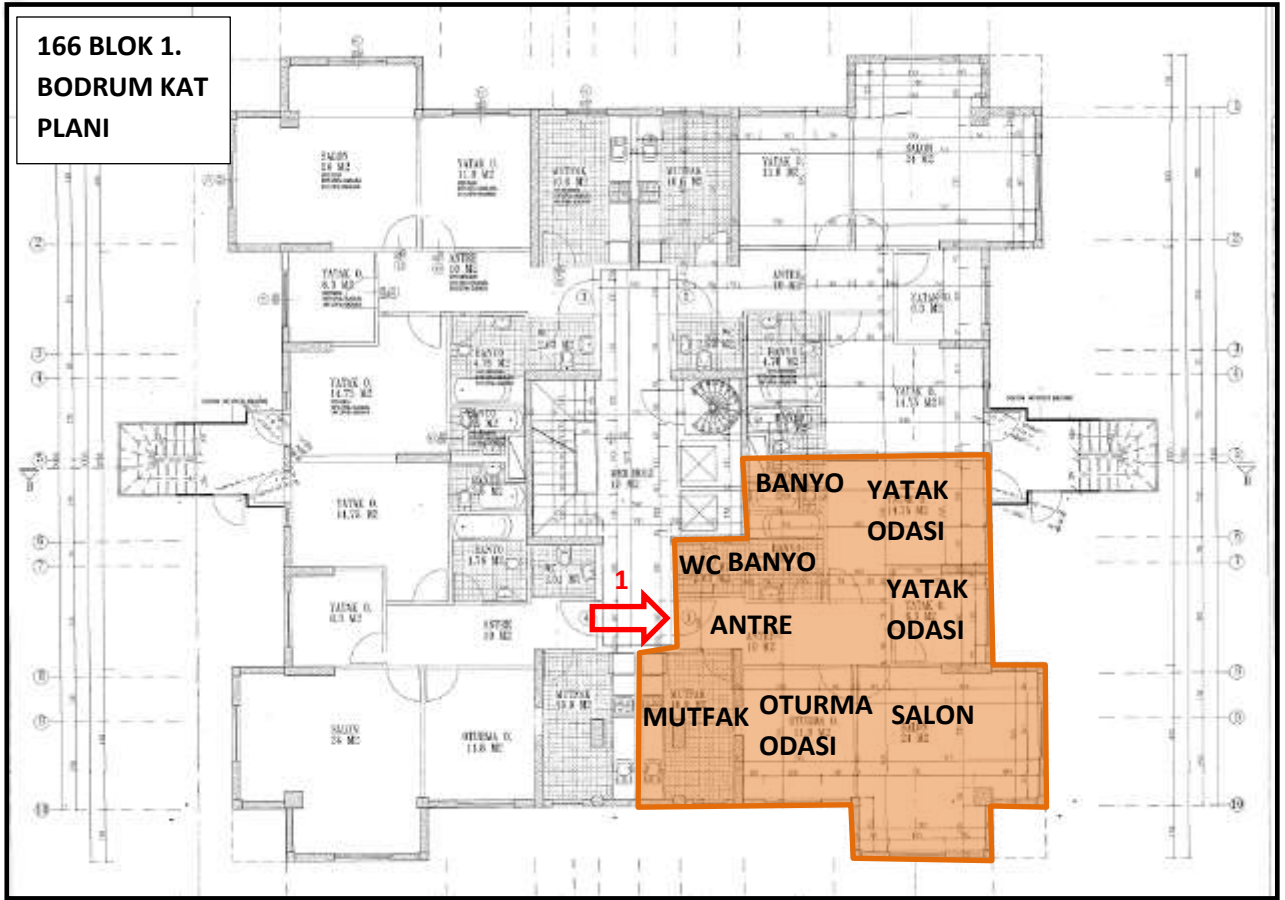


Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 166 Blok 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak, depo, makine dairesi ve kapıcı dairesi; 1. bodrum kat, zemin kat, normal katların her biri ve çatı katında 4'er adet konut olmak üzere toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

18.01.2011 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölümün bulunduğu 166 Blok'un içerisinde konut nitelikli toplam 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm 1. bodrum katta bina girişine göre sağ cephede konumlanmaktadır.

18.01.2011 tarihli kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre; 1 no.lu bağımsız bölüm 102,00 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre salon, oturma odası, mutfak, antre, 2 adet yatak odası, WC ve 2 adet banyo mahallerinden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazın kat planı ve mahallerin dağılımı aşağıdaki plan üzerinde detaylıca sunulmuştur.



Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Taşınmazların katları ve kattaki konumları müşteri ile saha ziyareti esnasında teyit edilmiş olup taşınmazların kapalı alanları onaylı mimari projeleri ile uyumlu kabul edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat (64 Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat (65B ve 65C Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat (67A Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katı (166 Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.315,00 m ² (64 Blok) 2.923,00 m ² (65 Blok) 2.858,00 m ² (67 Blok) 5.395,40 m ² (166 Blok)
Yaşı	~8 (64 Blok iskan belgesine göre) ~20 (65 ve 67 Blok ruhsat belgesine göre) ~3 (166 Blok iskan belgesine göre)
Dış Cephe	Siva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz yakıtlı kombi sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	-
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi ana ulaşım akslarına oldukça yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar bulunduğu bölge içinde merkezi lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazlar İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazlara özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazlardan 64 Blok 34, 36, 38 ve 40 no.lu bağımsız bölümler ile 166 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.
- Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazlar bakımlı durumda olup herhangi bir tadilat gerektirmemektedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgeye toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- Taşınmazlardan 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, 65C Blok 2 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm için iskan belgesi düzenlenmediği tespit edilmiş olup taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazlara ilişkin yeniden yapı ruhsatı düzenlenerek iskan belgesinin alınması ve kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlaması gerekmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma projelerin ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konumlanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.
- Bölgede toplu ulaşım imkanlarını geliştirmeye yönelik proje çalışmaları yürütülmektedir.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu “Konut” nitelikli taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Konut” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olması ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilmesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat irtifak ve kat mülkiyet tapularına sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m ²)	
1	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılmış / Temmuz 2022'de	95	2.000.000	21.053	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 4. katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * 15 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür.
2	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	107	2.850.000	26.636	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * Giriş katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 15 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	96	2.600.000	27.083	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 4. katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * 15 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	105	2.900.000	27.619	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * Giriş katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 25 yıllık binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m ²)	
5	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	95	2.750.000	28.947	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * Giriş katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * 10 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre küçüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Onurkent'te konumludur.	Konut	Satılık	125	3.990.000	31.920	* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 5. katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * 15 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Onurkent'te yapılan araştırmalar neticesinde; Onurkent sınırları içerisindeki konut birim satış fiyatlarının, taşınmazların konumlu olduğu kata ve kattaki konumuna, kapalı alan kullanımına, cephe durumuna vb. bağlı olarak değiştiği görülmüştür. Tüm bunlar dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer niteliklere sahip bir konutun daire brüt alanı üzerinden birim satış değerinin 24.500-31.000.- TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralanmış / Ağustos 2022 başında	110	8.000	73	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 7. katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * 20 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür.
2	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralanmış / Ağustos 2022 başında	100	7.500	75	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 2. katta konumludur. * 2+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 15 yıllık binada konumludur. * Ağustos 2022 başında aylık 7.500 TL bedelle kiralanmıştır. * Nisan 2022'de 1.950.000 TL bedelle satışı gerçekleşmiştir.
3	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralık	120	10.500	88	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 1. katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 15 yıllık binada konumludur.
4	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralık	125	12.000	96	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 4. katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * 20 yıllık binada konumludur. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür.
5	Onurkent'te konumludur.	Konut	Kiralık	135	14.000	104	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumda yer almaktadır. * 5. katta konumludur. * 3+1 tiptedir. * Daire brüt alanı taşınmazlara göre büyüktür. * 25 yıllık binada konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Onurkent'te yapılan araştırmalar neticesinde; Onurkent sınırları içerisindeki konut birim kira fiyatlarının, taşınmazların konumlu olduğu kata ve kattaki konumuna, kapalı alan kullanımına, cephe durumuna vb. bağlı olarak değiştiği görülmüştür. Tüm bunlar dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer niteliklere sahip bir konutun daire brüt alanı üzerinden aylık birim kira değerinin 80-102.- TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
64	34	109,00	26.000	2.834.000
64	36	109,00	26.000	2.834.000
64	38	74,20	30.500	2.263.100
64	40	74,20	30.500	2.263.100
65B	1	89,00	26.500	2.358.500
65C	2	89,00	26.500	2.358.500
67A	2	100,00	24.750	2.475.000
166	1	102,00	28.250	2.881.500
TOPLAM DEĞERİ				20.267.700

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Onurkent'te konumlu 5. katta yer alan 138 m² alanlı 3+1 tipolojideki konut 2.100.000 TL bedelle satılık olup taşınmazın aylık kira bedelinin 7.000 TL olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.100.000 \text{ TL} = 0,040$$

- Onurkent'te konumlu giriş katta yer alan 130 m² alanlı 3+1 tipolojideki konut 2.300.000 TL bedelle satılık olup taşınmazın aylık kira bedelinin 7.000 TL olabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.300.000 \text{ TL} = 0,037$$

- Onurkent'te konumlu 2. katta yer alan 110 m² alanlı 2+1 tipolojideki konutun güncel değeri 2.200.000 TL olup taşınmazın Ağustos 2022'de 7.500 TL bedelle kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.200.000 \text{ TL} = 0,041$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin 80-102-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,00 olarak kabul edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m²)	Birim Değer (TL/m²/ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
64	34	109,00	84,0	9.156	4,00%	2.746.800
64	36	109,00	84,0	9.156	4,00%	2.746.800
64	38	74,20	100,0	7.420	4,00%	2.226.000
64	40	74,20	100,0	7.420	4,00%	2.226.000
65B	1	89,00	86,0	7.654	4,00%	2.296.200
65C	2	89,00	86,0	7.654	4,00%	2.296.200
67A	2	100,00	81,0	8.100	4,00%	2.430.000
166	1	102,00	92,0	9.384	4,00%	2.815.200
TOPLAM DEĞERİ						19.783.200

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Konut”** amaçlı kullanımudur.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	20.267.700
Gelir Yaklaşımı	19.783.200

Pazar yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	
Değer Tarihi	31.12.2022
Rapor Tarihi	13.01.2023
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023
Pazar Değeri	20.267.700.-TL Yirmimilyonikiyüztmüzyedibinyediyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Meltem ESKİ

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	Vaziyet Planı
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler

Ek 1: Tapu Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ				
İl:	İSTANBUL			
İlçe:	BAŞAKŞEHİR			
Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2			
Ada:	576		Farsel:	4
Yüz Ölçümü:	2.918,61 m ²			
Notlar:	Çiğ Bloklu Betonarme Bina ve Arsa			

BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Nispeti:	Alan Payı:	Proje n°:
KONUT	41/2945	
Blok/Sıray/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çizim/Sayfa No:
166/- / 1.BODRUM	1	317 - 31860

MALİK BİLGİLERİ	
Ach Soyadı/Bina Adı:	Hesap:
FİZİLİ İNŞAAT VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	Tan

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Ticaret Sicil No:	Etilme Nedeni:	İşlem Bedeli:
21464115	Tüzel Kişilerin Ortan Dağılımı	
Kat Mülkiyeti		
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yararına No:	Bilgiye Uygunluk:
	14/10/2022 - 41367	

Mülkiyetin devridışı aydın ve pahalı haklar ile ilgili ve belirlenmek için tapu siciline müdahale edilmezse pasiv olacaktır.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAPINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Arsa:	552	Parşel:	7
	Yüz Ölçümü:	28.01 / .63 m2		
Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BEYONARME APARTMAN VE ARSASI			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje №:	
	KONUT	75/28012		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çizim Sayfa No:	
67/A / BODRUM	2	331 - 33759		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	PUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz Tipi/No:	Bilme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	551 10569	Ticari Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Kat İzinine:	Tescil Tarihi/Yenine No:	Stamps:	
	Konum Bilgisi:	14/10/2012 - 41767		
				

Müşterinin aşağıdaki ayrı ve şahıslar ile ilgili ve belgeleri için tapu siciline elektronik edineceği gerekçesiyle:



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL			
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR			
	Mahalle/Yöyü:	İKTELLİ-2			
	Adre:	332	Paçael:		7
	Yüz Ölçümü:	78.911,63 m2			
Nispeti:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOK TAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI				

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	7508012	
	Blok/Sıra/Kat No:	Bağimsiz Bölüm No:	Cat/Sayfa No:
	64- / 7	36	326 - 32671

MALİK BİLGİLERİ	Adı, Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tescil No:	Esas Nedeni:	İşlem Bedeli:
	55110480	Tüzel Kişilerin Ortan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Vaziyet No:	Esas Üyeleri:
		14/10/2022 - 41767	

Mülkiyet değişikliği ayrı ve paralı haklar ile geç ve belgeler için tapu sicilne müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL			
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR			
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2			
	Adık:	552	Pafta:		7
	Yüz Ölçümü:	28.011,63 m2			
	Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BEYONARME APARTMAN VE ARSASI			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	44/28012	
	Blok/Düğü/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çiz-Sayfa No:
	64- / ÇATI	40	330 - 32675

MALİK BİLGİLERİ	Ak Soyadı/Baba Adı:	Hissat:
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi No:	Etilme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	55110184	Ticari İşliğinin Çıkarı Doğrulığı	
	Kat Malikliği		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarifi/Yerine No:	Bilinen Uygulama:
		14/10/2022 - 41767	

MİLLİYETİ DEĞİŞTİRİLMİŞ VEYA BAĞLI HAKLAR İLE GELİR VE BELİRLER İÇİN TAPU KİLİME MÜRACAAT EDİLMİŞ GÖRÜLMÜŞTÜR.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL			
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR			
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2			
	Ada:	552	Pafta:		7
	Yüz Ölçümü:	28.011,63 m ²			
Nispeti:	4 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI				

BAGIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	KONUT	67/28012	
	Bölü/Giriş/Kat No:	Bagimsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	65/B / DODRUM	1	331 - 32589

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tescim No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	55110498 Kat İmtiyacı	Teklî Kıymetinin Üstün Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Teslim/Vaazıya No:	Etikim Uygulanması:
		14/10/2022 - 41767	

Mülkiyetin diğerleri ayrı ve parçeli haklar ile parçeli ve bedelsizler için tapu siciline mülkiyet edimesi gerektirir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL			
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR			
	Melâret No:	HİCELİ-2			
	Ada:	352	Faizel:		7
	Yüz Ölçümü:	28.011,65 m ²			
№-İş:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BİTONARME APARTMAN VE ARSASI				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Mirleti:	Arsa Payı:	Proje №:		
	KONUT	61/26012			
	Blok/İşletme No:	Bağımsız Bölüm No:	City/Sayfa No:		
65/C / BODRUM	2	331 - 32704			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hesap:			
	PLZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAH			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tescim Tipi No:	Edinme Nedeni:	İşlem Beşeli:		
	33110013	Tüzel Kişilerin Ücret Değişliği			
	Kat İrtifaki				
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yasama No:	Bölüne Uzman:		
		14/10/2022 - 41763			

Milkiyetin alımını ayırt ve şahsi haklar ile peş ve bittiriler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BASAĞŞEHİR		
	Mahalle/Möy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	552	Paftesi:	7
	Yüz Ölçümü:	28.011,63 m ²		
Nispeti:	6 BLOK TAMAM 3 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARMI APARTMAN VE ARSASI			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	KONUT	75/26012		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Saha Adı:	Hissesi:		
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tescim Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bebek:	
	55110478 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Durum Değişikliği		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/No/Not No:	Şirketin Durumu:	
		14/10/2022 - 41767		

Mülkiyetin dipnedeği aynı var şahıslar ile ilgili ve belgelerin için tapu siciline müdahale edilmesi gerektirmez.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL			
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR			
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2			
	Ada:	553	Pafta:		7
	Yüz Ölçümü:	28.011,63 m2			
Nispet:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI				

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispet:	Alan Payı:	Proje n°:
	KONUT	44/28012	
	Blok/Siriy/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çizim Sayı No:
	64/- / ÇATI	38	330 - 32673

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	MUZEL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	55110482	Tiraz Kısıtlı/Arz Olmaz Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yürürlük No:	
		14/10/2022 - 43767	

Mülkiyetin diğerleri için ve şahıslar için de geçerli ve belirlenmiş için tapu siciline elektronik olarak girebiliriz.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-1-2023-10:49

webtopu
 HESAPLAMA KURUMU

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110478	AT Yüzölçümü(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	64/7//34
Cilt/Sayfa No:	330/32669	Arsa Pay/Payda:	75/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN.7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN.3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	Tarih-Yevmiye
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN.5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN.9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	.....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 3

Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798930	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RZyGlxDCwMGZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:49

Kaydı Oluşturan: **OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110480	AT Yüzölçümü(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	64/7//36
Cilt/Sayfa No:	330/32671	Arsa Pay/Payda:	75/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi

1 / 5

				Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 5

Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798931	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1050000.00 TL	%38	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:18 - 399

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 36 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1050000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:18 - 399	-

4 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 36 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tkCcEUByQCyAE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:50

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110482	AT Yüzölçüm(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	64/ÇATI//38
Cilt/Sayfa No:	330/32673	Arsa Pay/Payda:	44/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 3

Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798932	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **h0m4iY40grA6** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:50

**Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110484	AT Yüzölçüm(m2):	28011.63
il/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	64/ÇATI//40
Cilt/Sayfa No:	330/32675	Arsa Pay/Payda:	44/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-

1 / 5

				Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 5

Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798933	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	870000.00 TL	%38 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:14 - 398
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 40 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	870000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:14 - 398	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 40 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **4ANJjpovHfD-** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:50

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110498	AT Yüzölçüm(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	65/BODRUM/B/1
Cilt/Sayfa No:	331/32689	Arsa Pay/Payda:	61/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------

1 / 6

Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	Diğer (Konusu: AYNI SERMAYE) Tarih: 29/11/2018 Sayı: 243154(Şablon: Diğer)	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Başakşehir - 03-12-2018 11:30 - 29691	-
Beyan	Diğer (Konusu: BAKIRKÖY 7. ASLİYE MAHKEMESİNİN 18/06/2018 TARİH 2017/1077 ESAS SAYILI BİLİRKİŞİ RAPORU VE BAKIRKÖY 7.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ NİN 2017/1077 ESAS 2018/517 KARAR SAYILI MAHKEME KARARINA GÖRE 280.000 TL BEDELLE FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE AYNI SERMAYE BELİRTMESİ) Tarih: 18/06/2018 Sayı: 2017/1077 ESAS 2018/517 KARAR NO(Şablon: Diğer)	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:3880064638	Başakşehir - 01-11-2018 14:25 - 26996	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir -	-

2 / 6

			18-06-2015 09:41 - 11740	
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798936	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

3 / 6

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

4 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	795000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:51 - 410
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	795000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:51 - 410	-	

5 / 6

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **du8gVPnXkNLI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:50

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsele:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110513	AT Yüzölçüm(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	65/BODRUM/C/2
Cilt/Sayfa No:	331/32704	Arsa Pay/Payda:	61/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 5

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 5

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798937	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	795000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:12 - 396
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	795000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:12 - 396	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6msPkQPh8cHG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:51



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007079	20230105-1753-F03576	707

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtifaki	Ada/Parsel:	552/7
Taşınmaz Kimlik No:	55110569	AT Yüzölçüm(m2):	28011.63
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	67/BODRUM/A/2
Cilt/Sayfa No:	331/32759	Arsa Pay/Payda:	75/28012
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi-

1 / 5

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-09-2021 15:57 - 33292	-
Beyan	Diğer (Konusu: 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29/06/2020 Sayı: 464414(Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293	Başakşehir - 30-06-2020 12:22 - 15457	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 18-06-2015 09:41 - 11740	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 03-04-2015 15:21 - 5833	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-

2 / 5

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-11-2014 15:45 - 19349	-
Beyan	Kİ dan KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 02-10-2014 16:36 - 15982	-
Beyan	Yönetim Planı : 21/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 05-12-2011 15:34 - 12929	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798925	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	855000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:28 - 401
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	855000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:28 - 401	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 552 Ada - 7 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31096	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -5wkUqE0-2EF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:49

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007069	20230105-1753-F03704	706

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	576/4
Taşınmaz Kimlik No:	72464115	AT Yüzölçüm(m2):	2944.61
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	166/1.BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	337/33360	Arsa Pay/Payda:	41/2945
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Üç Bloklı Betonarme Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-

1 / 5

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789		
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 09-05-2019 10:33 - 11294	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 09-05-2019 10:33 - 11294	-
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 28-07-2015 16:22 - 14589	-
Beyan	Yönetim Planı : 14/02/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 24-02-2012 16:04 - 2063	-
Beyan	Diğer (Konusu: İFRAZİN İPTAL EDİLDİĞİNE DAİR KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI VARDIR) Tarih: 21/02/2011 Sayı: 5324(Şablon: Diğer)	(SN:6661110) İSTANBUL 2 İDARE MAHKEMESİ VKN:	Başakşehir - 07-03-2011 09:03 - 2524	-
Beyan	S.S. İKİTELLİ ONUREKENT YAPI KOOP. BİRLİĞİNE TAHSİS EDİLDİ 04/08/2006 Y:13174(Şablon: Diğer)		Küçükçekmece 2.Bölge(Kapatıldı) - 04-08-2006 00:00 - 13174	-
Beyan	Diğer (Konusu: cins değişikliği ilişik kesiği) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:5923179) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9460118293		-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

2 / 5

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798929	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	780000.00 TL	%38 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:44 - 408
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 576 Ada - 4 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	780000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:44 - 408	-	

4 / 5


İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	10000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31095
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 576 Ada - 4 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:24 - 31095	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 5F30I2oQH8E kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 4: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI				İç bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya istkan ruhsatına esas teşkil eder.			
1. Ruhsatı veren kurum HALKALI ŞUBE MODORLOGU			2. Ruhsat tarihi 10/08/2001			3. Ruhsat numarası 1112	
4. Ruhsatın veriliş maksadı YENİ YAPI		5. Mahallesi ZİYA GÖKALP MAH.		6. Pafta no 64		7. Ada no -	8. Parşel no 3141
9. İmar durumu tarihi 09.08.2001		10. İmar durumu numarası 2001/1508		11. İnşaat türü KAT KALORİFERİ		12. Yakıt türü DOĞALGAZ	
13. Tapu tescil belgesi veren kurum K.ÇEKMECE 2. BÖLGE TAPU MODORLOGU				14. Tapu tescil belgesi tarihi		15. Tapu tescil belgesi numarası	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı S. S. İKTİSALİ ÖMÜRKENT K. Y. K. BİDİLCİ				20. Adı soyadı / Ünvanı		21. Kurum sicil numarası	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi		18. Vergi dairesi sicil numarası		22. Bağlı olduğu vergi dairesi		23. Vergi dairesi sicil numarası	
YENİ YAPI KONUT				24. Adres			
N1 BL. (1 ADET) 48 6912 M2. 2		N2 BL. (4 ADET) 144 17272 M2. 2		N3 BL. (1 ADET) 58 6684 M2. 2		N4 BL. (2 ADET) 116 10722 M2. 2	
N5 BL. (1 ADET) 46 5361 M2. 1		N6 BL. (5 ADET) 144 15510 M2. 1		N7 BL. (1 ADET) 40 3192 M2. 1		N8 BL. (8 ADET) 336 39880 M2. 1	
GENEL TOPLAM : 1016 117813 M2. (ORTAK ALANLARI : 17229 M2.)				25. Yayıncı/İmar durumunun			
25. Yayıncı/İmar durumunun		26. Yayıncı/İmar durumunun		27. Yayıncı/İmar durumunun		28. Yayıncı/İmar durumunun	
29. Yol genişliği		30. C. K. H.		31. C. K. H.		32. C. K. H.	
33. Yayıncı/İmar durumunun		34. Yayıncı/İmar durumunun		35. Yayıncı/İmar durumunun		36. Yayıncı/İmar durumunun	
37. Yayıncı/İmar durumunun		38. Yayıncı/İmar durumunun		39. Yayıncı/İmar durumunun		40. Yayıncı/İmar durumunun	
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)				36. Ar. olduğu yıl		37. Yapının arsa değeri	
38. İskeletin türü . K.		40. İskeletin dolgu maddesi		41. Yığma yapının sınıfı			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULUN (TUS)			
42. Mimar proje		43. Statik proje		49. Adı soyadı			
10.08.2001 2001/1508		10.08.2001 2001/1508		ONAL MIDILLİ			
44. Tesiilat projeleri				50. Adresi		54. İmzası	
				GENÇTÖRK CADDESİ AĞAYOKUŞU SK. NO:21/1			
				LALELİ-İSTANBUL			
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		51. Taahhüdü		52. Kurum sicil no	
				İNŞAAT TEKNİK KONTROL		15467	
48. Harice çıkacak kazı toplamının dökeleceği yer TOPRAK DOKÜM SAHASI				53. Oda sicil no		20896	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GEVİRLER							
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no		58. Tutarı (TL.)	
Yol-kanal harcı		2001 15861		46.832.108.000		TL.	
Bina-İnşaat Harcı		2001 15862		3.000.000.000		TL.	
Ceza							
TOPLAM :				49.832.108.000		TL.	
		Toplam					
59. Açıklama				60. Çıkarılacak harcı			
2001/1508 SAYILI İTİFAFİSİ VE				N1 BL. 1 ADET			
PROJEYE GÖRE;				N2 BL. 4 ADET			
N3 BL. 1 ADET,				N4 BL. 2 ADET,			
N5 BL. 1 ADET,				N6 BL. 5 ADET,			
N7 BL. 1 ADET,				N8 BL. 8 ADET			
N6 BL. 1 ADET,				N9 BL. 1 ADET			
İNŞAAT TEKNİK KONTROL				İÇİN RUHSAT TALEBİ EDİLMİŞTİR.			
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iç bu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, Mehmet ZOROK M. Sarıoğlu DAĞDELER İbrahim HANCIOSLU Ruhsat Memuru Teknik Eleman İmar İşleri Şefi				62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, Sadettin CİNAR M. Sarıoğlu DAĞDELER İbrahim HANCIOSLU Teknik Md. Müh. Şube Müd. ü		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, Sadettin CİNAR M. Sarıoğlu DAĞDELER İbrahim HANCIOSLU Teknik Md. Müh. Şube Müd. ü	
NOT : 31.05.2001 TARİH VE 13048 SAYILI BAKIRKÖY 29. NOTERLİĞİNDE							
ALINAN FENNİ MES'UL TAHHÜTNAMESİ.							

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: **414000213** **013**

1. Ruhsatın verim tarihi		2. Ruhsatın veriliş amacı Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İstisna dairesi <input type="checkbox"/> Bölge devanı <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>		3. Ruhsatın Önceki Tarihi 15 Ocak 2006		4. Ruhsat No 1/23			
II. İSTANBUL Ege KÜÇÜKÇEKMEÇE Belediye İKİTELLİ Kayı: Belediye HALKALI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ Muhafız ZİYA GÖKALP Muhafız:		8. İmar planı onay tarihi: 31.07.2001 TAREH 3991/715 SAYI		9. Paslanmayan plan onay tarihi:		10. İmar durumu tarihi ve no 07.02.2003 2001005 SAYI			
11. Parselli bölünme amacı ve alanı (m ²)		12. Yapı tesvil belgesi verim kurum 2.TAPU İÇİŞ. MÜDÜRLÜĞÜ		13. Yapı tesvil belgesi tarihi ve no 36.12.2003					
14. Zemin etütü onay tarihi 31.05.2000		15. CED raporu onay tarihi		16. Planlamaya uygunluk belgesi tarihi		17. Planlamaya uygunluk belgesi tarihi			
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi									
YAPI SAHİBİ KÜÇÜKÇEKMEÇE		YAPI MÜTEAHHİBİNİN		SANTİYE ŞİFİNİN					
19. Adı soyadı, ünvanı S.S. İKİTELLİ ÖNURKENT KON. YAP. KOOP. BİR. <input checked="" type="checkbox"/> Üyelik <input type="checkbox"/> Kama		24. Adı soyadı, ünvanı S.S. İKİTELLİ ÖNURKENT KONUT YAP. KOOPERATİFLERİ BİRLİĞİ		25. Hukuki durumu		34. Adı soyadı, ünvanı			
20. Başlı edilecek vergi dairesi HALKALI		26. Kurum sicil no.		27. Başlı edilecek vergi dairesi HALKALI		35. Oda sicil no.			
21. Vergi dairesi sicil no. 7150209433		29. Sigorta sicil no.		30. Sözlüğe sicil no.		36. Büro tesvil no			
22. Adres KARTALTEPE II. ÖNURKENT YERLEŞİM ALANI		32. Adres KARTALTEPE MEVKİİ ÖNURKENT YERLEŞİM ALANI İKİTELLİK ÇEKMEÇE		33. İmza		40. Adres			
23. İmza		31. Mithetlik kame no.		38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no.			
42. Yapının kullanılmasının amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Binanın yapı sayısı			
N2		36		4045		46. Toplam Yapı sayısı			
ORTAK ALAN		754		49. Yapıda bulunan bölünme sayısı		50. Toplam bölünme bölünme sayısı			
				51. Yapıda bulunan bölünme sayısı		52. Toplam bölünme bölünme sayısı			
				53. Yapıda bulunan bölünme sayısı		54. Yapıda bulunan bölünme sayısı			
				55. Yapıda bulunan bölünme sayısı		56. İlave kat sayısı			
				57. Yapıda bulunan bölünme sayısı		58. İlave kat yüksekliği (m ²)			
				59. İlave kat yüksekliği (m ²)		60. Yapıda bulunan bölünme sayısı			
				61. 1 m ² alanı (Bin TL.)		62. Yapıda bulunan bölünme sayısı (Bin TL.)			
Toplam		36		4799		63. Yapıda bulunan bölünme sayısı (Bin TL.)			
						64. Arsa dahil yapının alanı (Bin TL.)			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
66. ISITMA SİSTEMİ		67. TESVİATLAR		69. ORTAK KULLANILAN ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtılabilir kalorifer <input type="checkbox"/> İlim içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Diğer soba <input type="checkbox"/> ... <input type="checkbox"/> Klima		<input checked="" type="checkbox"/> Yangın testisi <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanal tesviyesi <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Anma		<input type="checkbox"/> Kilitlilik <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Oturma <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input checked="" type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kayar Sayısı <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yajma (Kağıt) <input type="checkbox"/> İkelet (Kağıt) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tınel kalıp <input type="checkbox"/> Yöründe dökmö <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Brüksel <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Çar beton <input type="checkbox"/>	
68. SICAK SU		72. BÜSEME							
66. YAKIT CİNSİ		Tasviri özellik		Yakıt cinsi		<input type="checkbox"/> Plak kırıgı <input type="checkbox"/> Muntaz dğeme <input checked="" type="checkbox"/> Anmales <input type="checkbox"/> Ahşap			
<input type="checkbox"/> Kat yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Tırmal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rıngar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Yemeden <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Şöfor <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Kömür <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Gaz yakıtı <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Mıyınak <input type="checkbox"/> Kat yakıt <input type="checkbox"/> Tırmal		<input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat yakıt <input type="checkbox"/> Tırmal					
YAPI PROJELERİ									
73. Onay Tarihi		74. Adı Soyadı		75. Oda Sicil No		76. Büro Tesvil No			
Mimar		YILDIRIM ÖZTUĞ		20764		34-0193			
Statik		ÜNAL MİDİLLİ		20896		34-2824			
Elektrik		İSMAİL BECİ		6065		34/1660017457			
Mekansal Tezah		HASAN AKALIN		15174		1572			
						78. Adresi			
						Recep paşa cad.No:5 Taksim			
						Recep paşa cad.No:5 Taksim			
						Bayramyeri sk.No:19/25Kadıköy			
						Abdülhakhamit cad.No:664 Beyoğlu			
						79. İmza			

İnternet adresi: www.beckmcc-bm.gov.tr

Ek 6: Fotoğraflar





Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Meltem ESKİ		
Doğum Yeri, Tarihi	Tekirdağ, 18.09.1993		
Mesleği	Şehir Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı (902940)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2011 – 2016		
İş Tecrübesi	2021-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2016-2017	İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2016-2016	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 902940)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	<p>Yüksek Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p>Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p>Erasmus Programı</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica, Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.